

Bản án số: 811/2023/DS-PT
Ngày 30 tháng 11 năm 2023
V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
CNQSD đất và hủy giấy CNQSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán:

Ông Lê Thành Long

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27/11 và 30/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 550/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5596/2023/QĐPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Lê Văn L, sinh năm 1944 (Chết năm 2018).

2/ Bà Trần Thị M, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số A, tổ F, ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M:

- Ông Đặng Bửu T, sinh năm 1963 (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2018).

Địa chỉ: D C, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông Lê Minh T1, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lê Văn L:

1/ Bà Trần Thị M, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số A, tổ F, ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/ Lê Minh T1, Sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

3/ Lê Thị Minh T2, Sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

4/ Lê Văn P, Sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Ấp E, xã S, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

5/ Lê Minh T3, Sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn:

1/ Ông Trịnh Đạt H, sinh năm: 1968.

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Số C, tổ D, ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

3/ Ông Đỗ Kim Đ, sinh năm: 1974

4/ Bà Nguyễn Thị Vân N, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Số, ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà A, ông Đ và bà N: Ông Trịnh Đạt H, sinh năm 1968. (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2022 và 31/3/2022).

Địa chỉ: Số C, tổ D, ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị M, bị đơn ông Trịnh Đạt H, Nguyễn Thị Ngọc A, ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 03/7/2018 và lời khai tiếp theo của nguyên đơn ông Lê Văn L và bà Trần Thị M trình bày:

Ông Lê Văn L và bà Trần Thị M được UBND huyện Đ, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 567601 ngày 30/6/2006 đối với thửa

78, tờ bản đồ số 27, diện tích 4.275m² tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Mục đích sử dụng 300m² đất ở nông thôn, 3.975 m² đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng đất: Đất ở lâu dài; đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043.

Ông, bà và vợ chồng ông Trịnh Đạt H và bà Nguyễn Thị Ngọc A có thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.000 m² (Chiều ngang 20m, chiều dài 100m, thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp) thuộc thửa 78, tờ bản đồ số 27, diện tích 4.275m² tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai với giá là 218.000.000 đồng, không thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư. Sau khi hai bên ký “Giấy sang nhượng đất” nêu trên thì ông H, bà A giao đủ cho ông, bà 02 lần với số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận sang nhượng đất ông H yêu cầu ông, bà đưa cho ông H 20.000.000 đồng để ông H đi nộp thuế trước bạ và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 567601 để thực hiện tách thửa. Ông, bà rất nhiều lần đến nhà ông H yêu cầu nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 567601 thì ông H “không trả”, do ông H thực hiện việc tách thửa chưa xong. Cho đến tháng 3/2017, ông H tự ý cho người vào nhổ một cọc mốc cũ mà hai bên đã chôn vào thời điểm đo tách thửa. Ông H lại chôn cột mốc mới lấn sang đất của ông, bà 20 m². Ông, bà có phản đối việc ông H lấn đất. ngày 07/4/2017, UBND xã L đã tổ chức làm việc xác minh hiện trạng tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông H. Ngày 05/5/2017, UBND xã L tổ chức hòa giải. Qua hòa giải ông H, bà A xuất trình hợp đồng số 134, 135 ông, bà phát hiện trên hợp đồng số 135 được ký giữa ông, bà và Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N là không đúng (thật sự hai hợp đồng trên ông, bà không hoàn ký kết ông H và bà A, ông Đ và bà N đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật đất đai trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Đ và bà N, ông H và bà A; ông H cố ý chiếm đoạt 150m² đất thổ cư của ông, bà trong giấy CNQSD đất số 61AL 567601).

Do ông H, bà A và ông Đ, bà N đã được cấp 2 giấy CNQSD đất. Ông, bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết như sau:

1/ Hủy hợp đồng số 135 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115433 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019.

2/ Hủy hợp đồng số 134 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115437 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019.

Do việc giả mạo chữ ký của ông, bà xem thường việc giao kết của hai bên, xem thường uy tín của ông, bà, lừa dối chiếm hữu 150 m² đất thổ cư. Ông H, bà A vi phạm nghiêm trọng pháp luật đất đai, vi phạm trong việc lập hồ sơ tách thửa, hợp đồng, thủ tục chuyển nhượng QSD đất.

Trong bản tường trình ghi ngày 04/10/2018 và những lời khai tiếp theo của bị đơn ông Trịnh Đạt H và bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:

Vào ngày 23/3/2008 vợ chồng ông, bà cùng với Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N (là em của ông H, bà A) đã cùng thỏa thuận với vợ chồng ông Lê

Văn L và bà Trần Thị M để mua một miếng đất có chiều ngang theo đường nhựa 101A là 20 m, chiều dài là 100 m tính từ lề đường nhựa trở vào. Tổng diện tích miếng đất là 2000 m². Vị trí thửa đất (Đông giáp mặt tiền đường nhựa, Tây giáp đất ông Lê Văn L, Nam giáp ông Nguyễn văn S, Bắc giáp đất ông Lê Văn L). Miếng đất này gia đình ông, bà mua của ông L, bà M với giá 218.000.000 đồng. Trong đó thỏa thuận bên chuyển nhượng cho bên mua đất 150 m² đất ở nông thôn, ngoài ra còn thỏa thuận bên mua đất phải chịu chi phí chuyển quyền sử dụng đất sang chủ mới.

Ngay tại thời điểm ngày 23/3/2008 sau khi thỏa thuận xong thì bên mua đất đã giao đủ số tiền 218.000.000 đồng cho bên bán là ông L, bà M và con là ông T1. Cả 3 người ký trong giấy sang nhượng đất là đã nhận đủ số tiền trên. Bên bán đã giao đủ diện tích đất theo thỏa thuận cho bên mua đất.

Để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật ông L đã đưa cho bên mua đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 78 tờ bản đồ số 27 tại ấp P xã L và cùng đến nộp giấy CNQSD đất tại UBND xã L. Vào ngày 17/12/2008 vợ chồng ông, bà; vợ chồng ông Đ, bà N và vợ chồng ông L, bà M cùng có mặt tại UBND xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Trong Điều 1 của hợp đồng số 135 có nêu rõ ông L, bà M có chuyển nhượng cho ông H, bà A diện tích 997m² (Trong đó có 80m² đất ở nông thôn). Cùng ngày 17/12/2008 ông L, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N, trong Điều 1 của hợp đồng số 134 có nêu rõ ông L, bà M có chuyển nhượng cho ông Đ, bà N diện tích 1002,3m² (Trong đó có 70m² đất ở nông thôn). Ông Đ, bà N đã làm thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền chuyển thêm 10m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có xác nhận chữ ký của các bên, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Hồng B là cán bộ tư pháp và chữ ký tên đóng dấu của ủy ban nhân dân xã L. Đến ngày 25/03/2009 vợ chồng ông, bà được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 173, tờ bản đồ số 27. Trong giấy có ghi rõ ông H, bà A được sử dụng diện tích 997m². Mục đích sử dụng: 80m² đất ở nông thôn và 811m² đất trồng cây lâu năm. Cùng ngày 25/03/2009 UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 27. Trong giấy có ghi rõ ông Đ, bà N được sử dụng diện tích 1002,3m². Mục đích sử dụng: 80m² đất ở nông thôn và 819m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày sau khi nhận đủ tiền vào ngày 23/3/2008 ông L, bà M đã giao toàn bộ diện tích đất 2000m² cho bên mua là vợ chồng ông, bà và ông Đ, bà N. Các bên đã đóng cọc làm ranh giới và sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay.

Nay ông L, bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng số 135 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115433 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019 và hủy hợp đồng số 134 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115437 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019. Ông, bà không

đồng ý, vì ông, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật và đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông L, bà M.

Theo văn bản ghi ý kiến ngày 22/9/2018 của bị đơn ông Đỗ Kim Đ và bà Nguyễn Thị Vân N trình bày:

Vào ngày 23/3/2008 vợ chồng ông, bà cùng với ông Trịnh Đạt H, bà Nguyễn Thị Ngọc A (là anh, chị của ông Đ, bà N) đã cùng thỏa thuận với vợ chồng ông Lê Văn L và bà Trần Thị M để mua một miếng đất có chiều ngang theo đường nhựa 101A là 20 m, chiều dài là 100 m tính từ lề đường nhựa trở vào. Tổng diện tích miếng đất là 2000 m². Vị trí thửa đất (Đông giáp mặt tiền đường nhựa, Tây giáp đất ông Lê Văn L1, Nam giáp ông Nguyễn Văn S, Bắc giáp đất ông Lê Văn L). Miếng đất này gia đình ông, bà mua của ông L, bà M với giá 218.000.000 đồng. Trong đó thỏa thuận bên chuyển nhượng cho bên mua đất 150 m² đất ở nông thôn, ngoài ra còn thỏa thuận bên mua đất phải chịu chi phí chuyển quyền sử dụng đất sang chủ mới.

Ngay tại thời điểm ngày 23/3/2008 sau khi thỏa thuận xong thì bên mua đất đã giao đủ số tiền 218.000.000 đồng cho bên bán là ông L, bà M và con là ông T1. Cả 3 người ký trong giấy sang nhượng đất là đã nhận đủ số tiền trên. Bên bán đã giao đủ diện tích đất theo thỏa thuận cho bên mua đất. Để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật ông L đã đưa cho bên mua đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 78 tờ bản đồ số 27 tại ấp P xã L và cùng đến nộp giấy CNQSD đất tại UBND xã L. Vào ngày 17/12/2008 vợ chồng ông, bà; vợ chồng ông H, bà A và vợ chồng ông L, bà M cùng có mặt tại UBND xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông, bà. Trong Điều 1 của hợp đồng số 135 có nêu rõ ông L, bà M có chuyển nhượng cho ông H, bà A diện tích 997m² (Trong đó có 80m² đất ở nông thôn). Cùng ngày 17/12/2008 ông L, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N, trong Điều 1 của hợp đồng số 134 có nêu rõ ông L, bà M có chuyển nhượng cho ông Đ, bà N diện tích 1002,3m² (Trong đó có 70m² đất ở nông thôn). Ông Đ, bà N đã làm thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền chuyển thêm 10m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có xác nhận chữ ký của các bên, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Hồng B là cán bộ tư pháp và chữ ký tên đóng dấu của ủy ban nhân dân xã L. Đến ngày 25/03/2009 vợ chồng ông H, bà A được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 173, tờ bản đồ số 27. Trong giấy có ghi rõ ông H, bà A được sử dụng diện tích 997m². Mục đích sử dụng: 80m² đất ở nông thôn và 811m² đất trồng cây lâu năm. Cùng ngày 25/03/2009 UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N, thửa đất số 172, tờ bản đồ số 27. Trong giấy có ghi rõ ông Đ, bà N được sử dụng diện tích 1002,3m². Mục đích sử dụng: 80m² đất ở nông thôn và 819m² đất trồng cây lâu năm.

Ngay sau khi nhận đủ tiền vào ngày 23/3/2008 ông L, bà M đã giao toàn bộ diện tích đất 2000m² cho bên mua là vợ chồng ông H, bà A và ông Đ, bà N. Các bên đã đóng cọc làm ranh giới và sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay.

Nay ông L, bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng số 135 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115433 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019 và hủy hợp đồng số 134 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115437 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019. Ông, bà không đồng ý, vì ông, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật và đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông L, bà M.

Theo công văn số 3396/UBND-NC ngày 12/9/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đồng Nai trình bày:

Ngày 06/9/2019, UBND huyện Đ nhận được thông báo số 426/TB-TA ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc yêu cầu nộp văn bản trình bày ý kiến và tài liệu, chứng cứ đối với vụ án dân sự sơ thẩm số 28/2018/TLST-DS ngày 10/9/2018 theo đơn khởi kiện của ông Lê Văn L và bà Trần Thị M, ngụ tại số A, tổ F, ấp P, xã L, huyện Đ.

Qua nghiên cứu nội dung thông báo và rà soát nội dung liên quan, Chủ tịch UBND huyện có ý kiến như sau:

UBND huyện Đ đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115433 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115437 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019 theo yêu cầu của của ông Lê Văn L và bà Trần Thị M khi có Quyết định giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân tỉnh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lê Văn L gồm có ông Lê Minh T1, bà Lê Thị Minh T2, ông Lê Văn P, ông Lê Minh T3 trình bày:

Cha mẹ chúng tôi sinh được 04 người con gồm ông Lê Minh T1, bà Lê Thị Minh T2, ông Lê Văn P, ông Lê Minh T3. Cha của chúng tôi chết ngày 16/12/2018 nên chúng tôi trở thành người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn L theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chúng tôi thống nhất là yêu cầu hủy hợp đồng số 135 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115433 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019 và hủy hợp đồng số 134 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115437 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019 và tuyên bố các hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ khoản Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; Điều 227; Điều 288; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 129, Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự;

Căn cứ Điều 166, 203 và 204 Luật đất đai;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn L (đã chết) gồm: Ông Lê Minh T1, bà Lê Thị Minh T2, ông Lê Văn P, ông Lê Minh T3 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trịnh Đạt H- bà Nguyễn Thị Ngọc A và Ông Đỗ Kim Đ- bà Nguyễn Thị Vân N.

- Buộc ông Trịnh Đạt H - bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị M và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn L (đã chết) gồm: Ông Lê Minh T1, bà Lê Thị Minh T2, ông Lê Văn P, ông Lê Minh T3 tiền giá trị đất thổ cư là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

- Buộc ông Đỗ Kim Đ - bà Nguyễn Thị Vân N phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị M và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn L (đã chết) gồm: Ông Lê Minh T1, bà Lê Thị Minh T2, ông Lê Văn P, ông Lê Minh T3 tiền giá trị đất thổ cư là 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

- Không chấp nhận về việc yêu cầu hủy hợp đồng số 135 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115433 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/201; hủy hợp đồng số 134 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115437 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15/4/2022 nguyên đơn ông Trịnh Đạt H và bà Trần Thị M kháng cáo đề nghị hủy Hợp đồng số 134, 135 và hủy giấy chứng nhận cấp cho ông H, bà Ngọc A và ông Đ bà Vân N.

Ngày 12/4/2022 bị đơn ông Trịnh Đạt H, bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/4/2022 Viện trưởng VKSND tỉnh Đồng Nai kháng nghị một phần bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính chênh lệch giá đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm và án phí theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ hợp pháp của nguyên đơn tranh luận cho rằng nguyên đơn không chuyển nhượng 150m² đất thổ cư vì căn cứ nội dung của các giấy tay gồm: “Giấy đặt cọc mua đất” ngày 3/3/2008; “Giấy giao tiền mua đất” ngày 5/3/2008;

“Giấy sang nhượng đất” ngày 23/3/2008 không thể hiện các bên mua bán đất thổ cư. Xét hợp đồng số 134, 135 thì tại Kết luận giám định lại ngày 18/12/2019 của Phân viện KHKTHS tại TP . đã khẳng định chữ viết, chữ ký tại các hợp đồng không phải do ông L, bà M ký ra. Hợp đồng có dấu hiệu dùng thủ đoạn gian dối, lừa dối nên vô hiệu. Về nội dung hợp đồng trái với thỏa thuận mua bán đất giữa ông L, bà M với ông H, bà A, không đúng chủ thể hợp đồng và không đúng mục đích sử dụng đất (chỉ bán đất nông nghiệp) tại giấy sang nhượng đất ngày 23/3/2008. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch chuyển nhượng đất là có thật, đã thanh toán xong, đã giao đất cho bị đơn sử dụng ổn định, đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ buộc bị đơn thanh toán giá trị đất thổ cư cho nguyên đơn là không đúng. Khi sang nhượng thì đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ, về hình thức không được công chứng, chứng thực nên không đảm bảo về mặt hình thức. Ngoài ra, từ năm 2008 đến năm 2016 người trực tiếp quản lý sử dụng đất vẫn là ông L, bà M. Về số tiền mua bán đất còn 18.000.000đ chưa tất toán. Các hợp đồng số 134, 135 không đảm bảo cả về nội dung và hình thức dẫn đến vô hiệu tuyệt đối nên không thể không hủy bỏ. Do hợp đồng giả mạo nên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115437 và số AO 115433 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2009 đều không đúng và buộc phải hủy bỏ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện bị đơn tranh luận cho rằng chữ ký của ông Lê Văn L và bà Trần Thị M trong hai hợp đồng là chữ ký thật, còn chữ viết do ông M, bà L lớn tuổi nên bị đơn viết thay, hợp đồng được chứng thực đúng quy định nên xác định ông L, bà M đã chuyển nhượng cho phía bị đơn 150m² đất thổ là có căn cứ. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đất là có thật, bị đơn đã thanh toán đủ cho nguyên đơn 200 triệu đồng còn số tiền 18 triệu hai bên thỏa thuận là tiền để bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng, khi chuyển nhượng nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn từ năm 2008 nhưng do bị đơn không có nhu cầu sử dụng nên cho nguyên đơn trồng xoài mà không lấy tiền thuê đất, đến năm 2017 bị đơn lấy lại để trồng mít từ đó đến nay, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định. Do vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Xét kháng cáo của bà Trần Thị M: Các đương sự đều thống nhất việc chuyển nhượng vào năm 2008 với diện tích 2000m², tuy nhiên không thống nhất loại đất và bên nhận chuyển nhượng. Sau khi xem xét tài liệu, chứng cứ được giám định, có cơ sở xác định lời trình bày của ông L, bà M là đúng. Ông L, bà M yêu cầu hủy hợp đồng số 134, 135 là có căn cứ. Tuy nhiên, ông L, bà M cũng

xác định có việc chuyển nhượng 2000m² đất cho ông H, bà A. Hai bên đã giao nhận tiền và nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay. Ông H, bà A và ông Đ1, bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ Luật dân sự để công nhận hiệu lực của giao dịch nêu trên mà không phải huỷ hợp đồng CNQSD đất số 134,135 và Hủy GCNQSDĐ số AO 115433, AO 115437 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2009 theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp. Kháng cáo của bà M là không có cơ sở chấp nhận.

- Xét kháng cáo của ông Trịnh Đạt H, bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N: Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134,135 ngày 17/12/2008 không có giá trị pháp lý do chữ ký và chữ viết trong hợp đồng không phải của ông L, bà M. Các bị đơn yêu cầu sử dụng 02 hợp đồng này làm căn cứ giải quyết vụ án là không có cơ sở. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại giá trị phần diện tích đất thổ cư 150m² là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất thổ cư 150m² theo chứng thư thẩm định giá 789/TĐG-CT ngày 18/3/2021 của Công ty thẩm định giá Đồng Nai mà không trừ đi giá trị quyền sử dụng đất 150m² đất trồng cây lâu năm cho các bị đơn là không chính xác. Kháng cáo của ông H, bà A, ông Đ, bà N có cơ sở chấp nhận một phần.

- Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 141/QĐ-VKS-DS ngày 19/4/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng 150m² đất thổ cư mà không trừ đi giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm cho các bị đơn là không đúng, từ đó tính án phí mà các bị đơn phải nộp không chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ.

Do vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trịnh Đạt H, bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N đối với phần hoàn lại giá trị 150m² đất thổ cư. Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị của VKSND tỉnh Đồng Nai. Sửa một phần Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 26; Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 135 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115433 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019; Hủy hợp đồng chuyển nhượng số 134 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008

và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115437 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019 với lý do bị đơn đã giả mạo chữ ký của nguyên đơn để ký không vào hai hợp đồng số 134,135 chứ nguyên đơn không chuyển nhượng diện tích 150m² đất thổ mà chỉ chuyển nhượng 2000m² đất trồng cây lâu năm cho ông H, bà Ngọc A. Phía bị đơn thì cho rằng chữ ký của ông Lê Văn L và bà Trần Thị M trong hai hợp đồng là chữ ký thật, còn chữ viết là do người khác viết hộ, nhưng hợp đồng được chứng thực đúng quy định nên xác định ông L, bà M đã chuyển nhượng cho phía bị đơn 150m² đất thổ.

Xét thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn L, bà Trần Thị M và bên chuyển nhượng ông Trịnh Đạt H và bà Nguyễn Thị Ngọc A thể hiện diện tích chuyển nhượng 997m² trong đó có 80m² ONT thuộc thửa 78C (Tách từ thửa 78) tờ bản đồ số 27 xã L, huyện Đ,

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn L, bà Trần Thị M và bên chuyển nhượng ông Đỗ Kim Đ và bà Nguyễn Thị Vân N thể hiện diện tích chuyển nhượng 1.002,3m² (Có 70m² ONT) thuộc thửa đất 78B tách từ thửa 78) tờ bản đồ số 27 xã L, huyện Đ.

Tuy cả hai hợp đồng này được công chứng, chứng thực tại UBND xã L nhưng theo Kết luận giám định số 4770/C09B ngày 18/12/2019 của Khoa học hình sự Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký và chữ viết mang tên Lê Văn L và Trần Thị M không phải do một người ký và viết ra. Như vậy, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 Lê Văn L, bà Trần Thị M và bên chuyển nhượng ông Trịnh Đạt H và bà Nguyễn Thị Ngọc A và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn L, bà Trần Thị M và bên chuyển nhượng ông Đỗ Kim Đ và bà Nguyễn Thị Vân N không phải là ý chí của ông L bà M.

Trong Giấy sang nhượng đất ngày 23/3/2003 thể hiện: “*Ông Lê Văn L bán cho vợ chồng ông Trịnh Đạt H và bà Nguyễn Thị V một thửa đất tọa lạc tại ấp P, xã L, tờ 27 thửa 78, chiều ngang dọc theo đường nhựa 101 là 20m, chiều dài 100m từ lề đường nhựa trở vào. Diện tích 2.000m²...*” Đồng thời theo giấy đặt cọc mua đất ngày 03/3/2008 và tờ giao tiền mua đất ngày 05/3/2008 không thỏa thuận nội dung ông L, bà M chuyển nhượng đất thổ cư. Hơn nữa, nguyên đơn cũng xác định không chuyển nhượng cho ông H, bà A đất thổ cư.

Như vậy, việc ông H bà A tự ý lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 cho ông bà và cho ông Đỗ Kim Đ và bà Nguyễn Thị Vân N và chuyển nhượng 150m² đất thổ cư là không đúng với nội dung thỏa thuận của ông L bà M tại giấy đặt cọc mua đất ngày 03/3/2008.

Xét thấy việc ông L bà M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H bà A 2.000m² là có thật và ông H bà A đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông L bà M (bị đơn đã giao đủ 200 triệu cho nguyên đơn, còn số tiền 18 triệu các đương sự đều khai là tiền trừ cho bị đơn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ), đồng thời ông L bà M cũng đã giao đất cho ông H bà A, phía bị đơn đã

sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự để công nhận hiệu lực của giao dịch trên mà không cần thiết phải hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này mà chỉ cần buộc ông H bà A, ông Đ bà N thanh toán giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất 150m² đất thổ cư cho ông L bà M.

Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất thổ cư 150m² theo chứng thứ thẩm định giá nhưng không trừ đi giá trị quyền sử dụng đất 150m² đất trồng cây lâu năm cho các bị đơn là không chính xác, bởi lẽ: Diện tích 150m² đất trồng cây lâu năm trong tổng số 2.000m² đất mà các bên đã chuyển nhượng thì bị đơn đã thanh toán xong cho nguyên đơn nên bị đơn chỉ có trách nhiệm thanh toán phần chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng 150m² đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm, cụ thể:

Theo chứng thư thẩm định: Giá đất thổ cư: 1.800.000 đồng, giá đất trồng cây lâu năm: 1.550.000 đồng.

Phân chênh lệch giữa giá trị đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm: 1.800.000 đồng/m² đất thổ cư – 1.550.000 đồng/m² đất trồng cây lâu năm = 250.000 đồng.

Như vậy, phân chênh lệch giữa giá trị đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm phải trả cho bà M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L:

Đối với ông H và bà A là: 80 m² x 250.000 đồng = 20.000.000 đồng

Đối với ông Đ và bà N: 70m² x 250.000 đồng = 17.500.000 đồng

Như vậy, ông Đ, bà N phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền là 20.000.000 đồng; ông H, bà A trả cho nguyên đơn số tiền 17.500.000 đồng.

Do đó, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Đạt H, Nguyễn Thị Ngọc A, ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N, chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị của VKSND tỉnh Đồng Nai, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

Ông Trịnh Đạt H, Nguyễn Thị Ngọc A phải chịu án phí: 20.000.000 x 5% = 1.000.000 đồng

Ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N phải án chịu: 17.500.000 x 5% = 875.000 đồng

- Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 141/QĐ-VKS-DS ngày 19/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị M,

Chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn ông Trịnh Đạt H, Nguyễn Thị Ngọc A, ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân Nga

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào:

Căn cứ khoản Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 129, Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự;

Căn cứ Điều 166, 203 và 204 Luật đất đai;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn L (đã chết) gồm: Ông Lê Minh T1, bà Lê Thị Minh T2, ông Lê Văn P, ông Lê Minh T3 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trịnh Đạt H- bà Nguyễn Thị Ngọc A và Ông Đỗ Kim Đ- bà Nguyễn Thị Vân N.

- Buộc ông Trịnh Đạt H, bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị M và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn L (đã chết) gồm: Ông Lê Minh T1, bà Lê Thị Minh T2, ông Lê Văn P, ông Lê Minh T3 tiền giá trị đất thổ cư là 20.000.000 đồng.

- Buộc ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị M và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn L (đã chết) gồm: Ông Lê Minh T1, bà Lê Thị Minh T2, ông Lê Văn P, ông Lê Minh T3 tiền giá trị đất thổ cư là 17.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận về việc yêu cầu hủy hợp đồng số 135 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115433 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/201; hủy hợp đồng số 134 do UBND xã L chứng thực ngày 17/12/2008 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 115437 do UBND huyện Đ cấp ngày 25/3/2019.

3. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

Ông Trịnh Đạt H. bà Nguyễn Thị Ngọc A phải chịu 1.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N phải chịu 875.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí thẩm định giá và đo đạc: Bà Trần Thị M phải chịu 30.049.000 đồng. Bà M đã nộp xong.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị M, ông Trịnh Đạt H, Nguyễn Thị Ngọc A, ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N không phải chịu án phí. Ông Trịnh Đạt H, Nguyễn Thị Ngọc A, ông Đỗ Kim Đ, bà Nguyễn Thị Vân N được hoàn lại 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0000263 ngày 27/4/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Đường sự
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên